



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000378633

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2031389-95.2025.8.26.0000, da Comarca de Araraquara, em que são agravantes CICERO SILVA DOS SANTOS e CARMELITA MAURICIO DOS SANTOS, é agravado COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR BANDEIRANTE - COHAB BANDEIRANTE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), ALEXANDRE LAZZARINI E EDSON LUIZ DE QUEIROZ.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

GALDINO TOLEDO JÚNIOR

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2031389-95.2025.8.26.0000

Comarca: Araraquara

Agravantes: Cicero Silva dos Santos e outra

**Agravado: Companhia de Habitação Popular Bandeirante -
Cohab Bandeirante**

Voto nº 42.337

LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA - Decisão que homologou o cálculo pericial - Irresignação dos mutuários - Pretensão de reconhecimento da quitação do financiamento a partir da parcela vencida em julho de 2002, mesmo não tendo quitado integralmente o valor das parcelas - Valores depositados aquém da quantia devida - Saldo devedor corretamente apurado - Alteração da verdade dos fatos, visando objetivo ilegal e recurso meramente protelatório - Incompetência absoluta que já foi objeto de análise em decisão transitada em julgado - Condenação ao pagamento de multa por litigância de má-fé - Decisão mantida - Agravo desprovido.

1. Cuida-se de agravo de instrumento tirado de decisão que, em ação de liquidação individual de sentença coletiva proferida em Ação Civil Pública, homologou o laudo pericial *“fixando o valor devido, em favor da requerente, em R\$20.405,99, em 31.10.2023”*.

Sustentam os recorrentes, em resumo, que o saldo devedor se tornou nulo em data anterior à inicialmente prevista, pois os peritos retiraram do saldo devedor os juros não pagos pela deficiência do sistema, e que se a Cohab incorporar os juros não pagos ao saldo devedor, este gerará

novos juros e esse foi o objetivo da ação (a verificação de se a Cohab capitalizava os juros, isto é, anatocismo), e nesse caso a mora seria do credor e não do devedor. Dizem que o acórdão determinou a apuração da prática de anatocismo pela COHAB e que o reajustamento do Saldo Devedor quando a amortização negativa é lançada em conta sujeita à correção monetária e sendo a somatória das amortizações que formam o saldo devedor, o erro da perícia foi grosseiro. Acrescentam que ficou decidido que a TR é legal para o reajustamento mensal do Saldo Devedor, mas com referência às prestações e acessórios (e é aí que se deturpa a Tabela Price), o reajustamento deve ocorrer nos termos do Decreto-Lei 2.164/84, que teve seu artigo 9º alterado pela Lei 8.004/90, sendo certo que o reajustamento pela Tabela Price restou afastado pelo acórdão, e ressaltam que este resíduo que fica no final do prazo pactuado não decorre de inadimplência do mutuário e nem se pode falar em inadimplência pelo valor pago por força da liminar, pois o pagamento autorizado liminarmente equivale ao adimplemento. Alega, ainda, que resíduo é devido pelo FCVS, que é gerido pela Caixa Econômica Federal, e não pelos requeridos, o que traz a incompetência absoluta do juízo em razão desse fato novo decorrente do resultado da perícia com verba de responsabilidade do FCVS. Pede o provimento do reclamo para que seja reconhecida a modificação da competência.

Recurso processado, indeferido o pedido liminar. Dispensadas as informações. Contraminuta às fls. 29/36.

2. Não comporta acolhida a irresignação.

Os agravantes pretendem o reconhecimento da quitação do financiamento, a partir da parcela vencida em julho de 2002, aduzindo ser ilógica a condenação ao pagamento de saldo devedor.

Conforme destacado na r. decisão recorrida, essa seria a situação caso as parcelas tivessem sido efetivamente e corretamente quitadas pelos mutuários. No entanto, estes não efetuaram os pagamentos integrais até julho de 2002, mas o fizeram de forma aleatória e parcial, as vezes, até mesmo em quantia superior à devida, conforme planilha B dos autos da liquidação.

Inclusive, a informação de que o contrato, parcelado em 295 vezes (31/05/1990 a 30/11/2014), estaria quitado na parcela com vencimento em julho 2002, afasta toda a argumentação dos agravantes de que restaria um saldo residual.

Esta seria a condição anterior, ou seja, do contrato original, mas o acórdão determinou o refazimento dos cálculos, não restando saldo residual a ser pago pelo FCVS, mas

saldo decorrente do inadimplemento parcial dos mutuários, razão pela qual deve ser mantida a competência desta justiça estadual, conforme já reconhecido em decisão transitada em julgado, nada havendo de novo.

Assim, o recurso tem efeito meramente protelatório; visa objetivo ilegal: a quitação de contrato cujo saldo devedor é de R\$ 20.405,99, para o mês de outubro de 2023; além de alterarem a verdade dos fatos ao pretenderem a quitação em razão do pagamento da parcela vencida em julho de 2002, mesmo não tendo quitado o valor integral das parcelas e deslocamento para a justiça federal, mesmo reconhecendo a existência de decisão transitada em julgado sobre o pedido.

Por essas razões, mantém-se a decisão combatida, com condenação dos agravantes ao pagamento de multa por litigância de má-fé, em 1% do valor corrigido do débito, nos termos dos artigos 80, II, III e VII e 81, todos do CPC.

3. Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso.

Galdino Toledo Júnior
Relator